

## BAB II

### TINJAUAN UMUM MENGENAI PERJANJIAN DAN HAK MILIK

#### A. Perjanjian

##### 1. Pengertian perjanjian

Secara etimologis perjanjian (yang dalam Bahasa Arab diistilahkan dengan Mu'ahadah Ittifa', akad) atau kontrak dapat diartikan sebagai: “ Perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan di mana seseorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap seseorang lain atau lebih”.

Sedangkan WJS. Poerwadarminta dalam bukunya Kamus Umum Bahasa Indonesia memberikan defenisi/pengertian perjanjian tersebut sebagai berikut: “ persetujuan (tertulis atau dengan lisan) yang dibuat oleh dua pihak atau lebih yang mana berjanji akan menaati apa yang tersebut di persetujuan itu...”

Defenisi-defenisi yang dikemukakan di atas dapat disimpulkan bahwa, perjanjian adalah suatu perbuatan kesepakatan antara seseorang atau beberapa orang dengan seseorang atau beberapa orang lainnya untuk melakukan sesuatu perbuatan tertentu. Di dalam hukum kalau perbuatan itu mempunyai akibat hukum maka perbuatan tersebut diistilahkan dengan perbuatan hukum.<sup>1</sup>

Istilah perjanjian dalam hukum Indonesia disebut “akad” dalam hukum Islam. Kata akad berasal dari al-‘aqdu, yang berarti mengikat, menyambung atau menghubungkan. Sebagaimana menurut etimologi Wahbah al-zuhaili, akad berarti “ikatan antara dua perkara, baik ikatan secara nyata maupun secara maknawi, dari satu segi maupun dua segi”.

---

<sup>1</sup> Chairuman Pasaribu, Suhrawatdi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), hlm.1.

Sedangkan sebagai suatu istilah hukum Islam, defenisi yang diberikan untuk akad adalah pertemuan ijab dan qabul sebagai pernyataan kehendak dua pihak atau lebih untuk melahirkan suatu akibat hukum pada objeknya.

Beberapa istilah yang telah diejelaskan diatas, dapat diperlihatkan tiga kategori, bahwasannya :

Pertama, akad merupakan keterkaitan atau pertemuan ijab dan qabul yang berakibat timbulnya akibat hukum. Ijab adalah penawaran yang diajukan oleh salah satu pihak, dan qabul adalah jawaban persetujuan yang diberikan oleh mitra akaad sebagai tanggapan dari penawaran dari pihak yang pertama. Akad tidak terjadi apabila pernyataan kehendak masing-masing pihak tidak terikat satu sama lain karena akad adalah keterkaitan kehendak kedua belah pihak yang tercermin dari ijab dan qabul.

Kedua, akad merupakan tindakan hukum dua pihak karena akad adalah pertemuan ijab yang mempresentasikan kehendak pihak lain. Tindakan hukum satu pihak seperti janji memberi hadiah, wasiat, wakaf, atau penetapan hak bukanlah akad, karena tindakan-tindakan tersebut tidak merupakan dua pihak dan karenanya tidak memerlukan qabul.

Ketiga, tujuan akad adalah untuk melahirkan suatu akibat hukum. Lebih tegas lagi, tujuan akad adalah maksud bersama yang dituju dan yang hendak diwujudkan oleh para pihak melalui persamaan akad. Akibat hukum akad dalam hukum Islam di sebut “ hukum akad “ ( hukum al-‘aqd).<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pres, 2010), hlm. 68-69.

## 2. Asas-Asas Hukum Perikatan (perjanjian)

### a. Asas-asas hukum perikatan menurut KUH Perdata

Menurut pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dari bunyi pasal tersebut sangat jelas terkandung asas:

- 1) Konsensualisme adalah perjanjian itu telah terjadi jika telah ada konsensus antara pihak-pihak yang mengadakan kontrak.
- 2) Kebebasan berkontrak, artinya seseorang bebas untuk mengadakan perjanjian, bebas mengenai apa yang diperjanjikan, bebas pula menentukan bentuk kontraknya.
- 3) Pacta sunt servanda, artinya kontrak itu merupakan undang-undang bagi para pihak yang membuatnya (mengikat).<sup>3</sup>

### b. Asas-asas hukum perikatan menurut Islam

Asas berasal dari Bahasa Arab *asasun* yang berarti dasar, basis dan fondasi. Secara terminologi, asas adalah dasar atau sesuatu yang menjadi tumpuan berpikir atau berependapat. Istilah lain yang memiliki arti sama dengan kata asas adalah prinsip, yaitu dasar atau kebenaran yang menjadi pokok dasar berpikir, bertindak, dan sebagainya. Mohammad Daud Ali, mengartikan asas apabila dihubungkan dengan kata hukum adalah kebenaran yang digunakan sebagai tumpuan berpikir dan alasan pendapat, terutama, dalam penegakan dan pelaksanaan hukum.

---

<sup>3</sup> Abdul Rasyid Saliman, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan*, (Jakarta: Kencana Prendamedia Group, 2005), hlm. 40.

Dalam kaitannya dengan Hukum Perikatan Islam, Fathurrahman Djamil mengemukakan enam asas, yaitu asas kebebasan, asas persamaan atau kesetaraan, asas keadilan, asas kerelaan, asas kejujuran dan kebenaran, dan asas tertulis. Namun, ada asas utama yang mendasari setiap perbuatan manusia, termasuk perbuatan muamalah, yaitu asas ilahiah atau asas tauhid.

a. Asas Ilahiah

Setiap tingkah laku dan perbuatan manusia tidak akan luput dari ketentuan Allah SWT. Seperti yang disebutkan dalam QS. Al-Hadid ( 57): 4, bahwa:

هُوَ الَّذِي خَلَقَ السَّمَاوَاتِ وَالْأَرْضَ فِي سِتَّةِ أَيَّامٍ ثُمَّ  
اسْتَوَىٰ عَلَى الْعَرْشِ ۚ يَعْلَمُ مَا يَلْجُ فِي الْأَرْضِ وَمَا يَخْرُجُ  
مِنْهَا وَمَا يَنْزِلُ مِنَ السَّمَاءِ وَمَا يَعْرُجُ فِيهَا ۗ وَهُوَ مَعَكُمْ أَيْنَ  
مَا كُنْتُمْ ۗ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

Artinya: “Dialah yang menciptakan langit dan bumi dalam enam masa: Kemudian Dia bersemayam di atas 'Arsy. Dia mengetahui apa yang masuk ke dalam bumi dan apa yang keluar daripadanya dan apa yang turun dari langit dan apa yang naik kepada-Nya. Dan Dia bersama kamu di mana saja kamu berada. Dan Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan.”

Kegiatan muamalat, termasuk perbuatan perikatan, tidak akan pernah lepas dari nilai-nilai ketauhidan. Dengan demikian, manusia memiliki tanggung jawab kepada pihak kedua, tanggung jawab kepada diri sendiri, dan tanggung jawab kepada Allah SWT. Akibatnya, manusia tidak akan berbuat sekehendak

hatinya, karena segala perbuatannya akan mendapatkan balasan dari Allah SWT.

b. Asas Kebebasan (Al-Hurriyah)

Islam memberikan kebebasan kepada para pihak untuk melakukan suatu perikatan. Bentuk dan isi perikatan tersebut ditentukan oleh para pihak. Apabila telah disepakati bentuk dan isinya, maka perikatan itu mengikat para pihak yang menyepakatinnya dan harus dilaksanakan segala hak dan kewajibannya. Namun, kebebasan ini tidaklah absolut. Sepanjang tidak bertentangan dengan syariah Islam, maka perikatan tersebut boleh dilaksanakan. Menurut Fathurrahman Djamil, bahwa “Syariah Islam memberikan kebebasan kepada setiap orang yang melakukan akad sesuai dengan yang diinginkan, tetapi yang menentukan akibat hukumnya adalah ajaran agama.”

c. Asas Persamaan atau Kesetaran (Al-Musawah)

Suatu perbuatan muamalah merupakan salah satu jalan untuk memenuhi kebutuhan hidup manusia. Sering kali terjadi, bahwa seseorang memiliki kelebihan dari yang lainnya. Seperti yang tercantum dalam QS. An-Nahl (16): 71, bahwa:

وَاللَّهُ فَضَّلَ بَعْضَكُمْ عَلَى بَعْضٍ فِي الرِّزْقِ ۗ

أَيْمَانُهُمْ فِيهِمْ ۖ فَمَا الَّذِينَ فَضَّلُوا بِرَادِي رِزْقِهِمْ عَلَىٰ مَا مَلَكَتْ

فِيهِ سَوَاءٌ ۗ أَفَبِنِعْمَةِ اللَّهِ يَجْحَدُونَ

Artinya: “Dan Allah melebihkan sebahagian kamu dari sebagian yang lain dalam hal rezeki, tetapi orang-orang yang dilebihkan (rezekinya itu) tidak mau memberikan rezeki mereka kepada budak-budak yang mereka miliki, agar mereka sama (merasakan) rezeki itu. Maka mengapa mereka mengingkari nikmat Allah?.”

Hal ini menunjukkan, bahwa diantara sesama manusia masing-masing memiliki kelebihan dan kekurangan. Untuk itu, antara manusia satu dengan yang lain hendaknya saling melengkapi atas satu sama lain, setiap manusia memiliki kesempatan yang sama untuk melakukan suatu perikatan. Dalam melakukan perikatan ini, para pihak menentukan hak dan kewajiban masing-masing didasarkan pada asas persamaan atau kesetaraan ini. Tidak boleh ada sesuatu kezaliman yang dilakukan dalam perikatan tersebut. Dalam QS. Al-Hujurrat (49):13:

يَا أَيُّهَا النَّاسُ إِنَّا خَلَقْنَاكُمْ مِنْ ذَكَرٍ وَأُنْثَىٰ وَجَعَلْنَاكُمْ شُعُوبًا  
وَقَبَائِلَ لِتَعَارَفُوا ۚ إِنَّ أَكْرَمَكُمْ عِنْدَ اللَّهِ أَتْقَاكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ عَلِيمٌ خَبِيرٌ

Artinya: “*Hai manusia, sesungguhnya Kami menciptakan kamu dari seorang laki-laki dan seorang perempuan dan menjadikan kamu berbangsa-bangsa dan bersuku-suku supaya kamu saling kenal-mengenal. Sesungguhnya orang yang paling mulia diantara kamu disisi Allah ialah orang yang paling takwa diantara kamu, sesungguhnya Allah Maha Mengetahui Lagi Maha Mengenal.*”<sup>4</sup>

#### d. Asas Keadilan

Adil adalah merupakan salah satu sifat Allah SWT yang sering kali disebutkan dalam Al-Qur’an. Bersikap adil sering kali Allah SWT tekankan kepada manusia dalam melakukan perbuatan, karena adil menjadikan manusia lebih dekat kepada takwa.

Istilah keadilan tidaklah dapat disamakan dengan suatu persamaan. Menurut Yusuf Qardhawi, keadilan adalah keseimbangan antara berbagai potensi individu, baik moral

<sup>4</sup> Gemala Dewi dkk, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*. (Jakarta: Kencana, 2005), hlm.30-34

ataupun materil , antara individu dan masyarakat, dan antara masyarakat satu dengan lainnya yang berlandaskan pada syariah Islam. Dalam asas ini, para pihak yang melakukan perikatan dituntut untuk berlaku benar dalam pengungkapan kehendak dan keadaan, memenuhi perjanjian yang telah mereka buat, dan memenuhi semua kewajibannya.

e. Asas Kerelaan

Bahwa dalam melakukan suatu perdagangan hendaklah atas dasar suka sama suka atau sukarela. Tidaklah dibenarkan bahwa suatu perbuatan muamalat, perdagangan misalnya, dilakukan dengan pemaksaan ataupun penipuan.

f. Asas Kejujuran dan Kebenaran (Ash-Shidq)

Kejujuran merupakan hal yang harus dilakukan oleh manusia dalam segala bidang kehidupan, termasuk dalam pelaksanaan muamalat. Jika kejujuran ini tidak diterapkan dalam perikatan, maka akan merusak legalitas perikatan itu sendiri. Selain itu, jika terdapat ketidakjujuran dalam perikatan, akan menimbulkan perselisihan diantara para pihak.

Perbuatan muamalat dapat dikatakan benar apabila memiliki manfaat bagi para pihak yang melakukan perikatan dan juga bagi masyarakat dan lingkungannya. Sedangkan perbuatan muamlat yang mendatangkan madharat adalah dilarang.

g. Asas tertulis (Al-Kitabah)

Surah Al-Baqarah (2):282-283, disebutkan bahwa Allah SWT. Menganjurkan kepada manusia hendaknya suatu perikatan dilakukan secara tertulis, dihadiri oleh saksi-saksi, dan diberikan tanggung jawab individu yang melakukan perikatan, dan yang

menjadi saksi. Asas kitabah ini dianjurkan untuk transaksi dalam bentuk tidak tunai (kredit).<sup>5</sup>

### 3. Rukun dan Syarat Perjanjian

#### a. Rukun Perjanjian

##### 1) Kesepakatan untuk mengikatkan diri (shighat al-'aqd)

Shighat al-'aqd adalah cara bagaimana pernyataan pengikatan diri itu dilakukan. Shighat al-'aqd ini merupakan rukun akad yang penting, bahkan menurut ulama Hanafiyah, rukun akad itu hanya satu, yaitu shighat al-'aqd ini. Sementara lainnya dianggap sebagai rukun akad oleh jumhur, hanya merupakan syarat-syarat akad. Dalam literatur fiqh, shighat al-'aqd biasanya diwujudkan dalam bentuk ijab dan qobul. Ijab adalah pernyataan pihak pertama mengenai isi perikatan yang diinginkan (offering), sedangkan qabul adalah pernyataan pihak kedua untuk menerimanya (acceptance).

Adapun ungkapan shighat al-'aqd dapat dilakukan secara lisan, tulisan atau isyarat yang memberi pengertian dengan jelas tentang adanya ijab dan qabul, dan dapat pula berupa perbuatan yang telah menjadi kebiasaan dalam ijab dan qabul yang disebut dengan al-mua'thah.

Sighat (ijab-qabul) ini mewujudkan kesepakatan timbal balik atau adanya "perjumapaan kehendak" diantara para pihak. Hal ini karena esensi dari sighat ini adalah terjadinya kerelaan diantara para pihak yang melakukan akad yang dilandasi prinsip kebebasan, persamaan, dan keadilan.

Berdasarkan hal tersebut, dapat disimpulkan bahwa kesepakatan itu apabila adanya kesesuaian pernyataan dari

---

<sup>5</sup> Gemala Dewi dkk, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*. (Jakarta: Kencana, 2005), hlm. 35-37



yang berkehendak (ijab) dengan pihak yang menerimanya (qabul).

## 2) Subjek akad (Al-'Aqid)

Menurut fiqh, dalam subjek akad perorangan tidak semua orang dipandang cakap mengadakan akad. Ada yang sama sekali dipandang cakap mengadakan akad. Ada yang sama sekali dipandang tidak cakap, ada yang dipandang cakap mengenai sebagian tindakan dan tidak cakap sebagian lainnya, dan ada pula yang dipandang cukup melakukan segala macam tindakan.

Berkaitan dengan kecakapan orang yang melakukan akad ini, para fuqaha membahasnya pada dua hal pokok, pertama ahliyyah (kecakapan hukum). Ahliyyah ini terbagi kepada dua macam lagi, ahliyyah al-wajub dan ahliyyah al-ada'. Ahliyyah al-wajub adalah kecakapan menerima hukum (kecakapan secara pasif), sedangkan ahliyyah al-ada' adalah kecakapan bertindak hukum (kecakapan hukum aktif).

Dari bermacam-macam ahliyyah tersebut, maka yang sesuai dengan konteks pembicaraan kelayakan melakukan akad ini adalah ahliyyah al-ada', yaitu kelayakan seseorang untuk memenuhi kewajiban yang ditetapkan syara' atau orang yang layak dengan sendirinya dapat melakukan berbagai akad, dimana seseorang tersebut layak mendapat ketetapan untuk menerima hak dan kewajiban, serta tindakan-tindakan sesuai dengan perjanjian yang dibuatnya yang dibenarkan oleh syara'.

Penentuan kelayakan ini, para fuqaha sering hanya menyebutkan mukallaf yaitu akil baligh, berakal, dan cakap hukum. Adapun batasan umur mukallaf tersebut biasanya diserahkan kepada tradisi di masyarakat ('urf) atau peraturan

perundang-undangan. Sedangkan al-wilayah (perwalian) ini berarti adanya kewenangan atau kekuasaan yang diberikan oleh syara' atau undang-undang kepada seseorang untuk melakukan tindakan suatu akad yang mempunyai akibat-akibat hukum.

Perbedaan antara ahliyatul ada' dan al-wilayah, anatara lain ahliyatul ada' adalah kepantasan seseorang untuk berhubungan dengan akad, sedangkan al-wilayah adalah kepantasan seseorang untuk melaksanakan akad.

### 3) Objek Akad (mahal al-'aqd/al-ma'qud alaih)

Mahal aqd adalah objek akad atau benda-benda yang dijadikan akad yang bentuknya tampak dan membekas. Prinsip umum dari objek akad ini adalah terbebas dari gharar dan hal-hal yang dilarang oleh syara' (nash/undang-undang). Untuk terbebas dari gharar, para fuqaha telah memberikan beberapa syarat yang mesti dipenuhi pada saat kontrak tersebut hendak dibuat. Syarat tersebut biasanya disebut dengan sahnya akad.

Diantara syarat tersebut ialah pertama, objek mesti dikenal pasti dan diketahui tentang sifat, jenis, jumlah, dan jangka waktu (ma'lum al-sifah, wal-sifah, wal nau', wal qadr wal ajal). Kedua, dapat diserahkan pada waktu akad (qudrah 'ala taslim). Ketiga, dimiliki secara sah. Adapun penjelasan mengenai syarat dari objek akad adalah sebagai berikut:

#### a) Telah ada pada waktu akad diadakan

Objek akad harus telah ada (wujud) pada waktu akad diadakan. Meskipun demikian, ada pengecualian dari ketentuan umum tersebut, seperti akad salam (pesan barang dengan pembayaran harga sebagian atau seluruhnya lebih dahulu), dimana objek akad cukup diperkirakan akan wujud pada masa yang akan datang.

Pengecualian tersebut didasarkan pada prinsip istihsan untuk menjaga dan memenuhi kebutuhan manusia dan tidak bertentangan dengan syara'.

b) Dibenarkan oleh nash

Para fuqaha sepakat bahwa sesuatu yang tidak memenuhi syarat objek akad tidak dapat menjadi objek akad. Disamping itu, memenuhi Syafi'iyah dan Malkiyah bahwa objek akad harus suci, tidak najis dan mutanajis (terkena najis). Dengan kata lain, objek akad adalah segala sesuatu yang suci, yakni yang dapat dimanfaatkan menurut syara'.

c) Dapat diketahui dan ditentukan oleh para pihak yang berakad

Objek akad harus dapat ditentukan dan diketahui oleh dua belah pihak yang melakukan akad. Ketidakjelasan objek akad mudah menimbulkan sengketa di kemudian hari, sehingga tidak memenuhi syarat menjadi objek akad. Terdapat 4 (empat) aspek yang perlu diperhatikan, yaitu sifat, jenis, jumlah, dan jangka waktu. Keempat aspek itu perlu jelas supaya objeknya diketahui oleh pihak penerima. Jika kejelasan objek ini tidak memadai, maka akad tersebut dapat dibatalkan atau sekurang-kurangnya akad tersebut rusak karena ada unsur jahalah dan gharar. Syarat ini, menurut bagian ulama, hanya merupakan bentuk luar dari objek akad, sehingga tidak

sampai membatalkan secara otomatis suatu kontrak secara de facto.<sup>6</sup>

4) Dapat diserahkan pada waktu akad terjadi

Objek akad harus dapat diserahkan pada waktu terjadi, tetapi objek akad boleh diserahkan belakangan sesuai kesepakatan, namun harus dipastikan bahwa objek akad benar-benar dimiliki dan berada dalam penguasannya secara sempurna.

5) Tujuan akad (maudhu'ul 'aqdi)

Tujuan akad merupakan salah satu bagian penting dari rukun akad. Dalam hukum positif yang menentukan tujuan ini adalah undang-undang itu sendiri, sedangkan dalam syariah Islam, yang menentukan tujuan ini adalah undang-undang itu sendiri, sedangkan dalam syariat Islam, yang menentukan tujuan akad adalah yang memberikan syara' (al-syari'), yaitu Allah SW. Jadi, Tuhanlah yang menentukan tujuan dari setiap perjanjian yang dibuat.

Tujuan perjanjian adalah satu meskipun beraneka ragam jenis dan bentuknya sesuai dengan bermacam-macam jenis dan bentuk akad.

Tujuan setiap akad menurut ulama fiqh, hanya diketahui melalui syara' dan harus sejalan dengan kehendak syara'. Atas dasar itu, seluruh akad yang mempunyai tujuan dan akibat hukum yang tidak sejalan dengan syara' hukumnya tidak sah, seperti berbagai akad yang dilangsungkan dalam rangka menghalalkan riba, menjual yang diharamkan syara' seperti khamar. Bahkan kontrak

---

<sup>6</sup> Fathurrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian Dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm. 35-38.

yang akan menimbulkan pelanggaran terhadap nilai-nilai moral atau kepatutan dan kertiban umum juga bukan menjadi tujuan akad yang dibenarkan.

Keperluan tujuan di dalam akad ini banyak terkait dengan kerelaan dan kebebasan melakukan akad dan aspek-aspek subjektif dari para pihak yang melakukan akad. Diantara yang termasuk cacat kehendak dan kerelaan yaitu terpaksa, kesalahan, penipuan, tidak adil, dan menipu. Semua kecacat tersebut merupakan hal-hal yang dapat merusak atau membatalkan akad yang dibuat.<sup>7</sup>

#### b. Syarat Perjanjian

Menurut pasal 1320 KUH Perdata, kontrak adalah sah bila memenuhi syarat-syarat seperti berikut ini:

1. Syarat subjektif, syarat ini apabila dilanggar maka kontrak dapat dibatalkan, meliputi :
  - a. Kecakapan.
  - b. Kesepakatan.
2. Syarat objektif, syarat ini apabila dilanggar, maka kontraknya batal demi hukum, meliputi:
  - a. Suatu hal (objek) tertentu; dan
  - b. Sesuatu sebab yang halal (kausa).  
(kausa adalah apa yang diperjanjikan tidak melanggar agama, ketertiban, dan kesusilaan.)<sup>8</sup>

Dari bunyi pasal 1338 ayat 1, jelas bahwa perjanjian yang mengikat hanyalah perjanjian yang sah. Supaya sah, pembuatan perjanjian harus memedomani Pasal 1320 KUHPerdata.

---

<sup>7</sup> Fathurrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian Dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm 38-40.

<sup>8</sup> Abdul R. Saliman, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan*, (Jakarta: Kencana 2016), hlm. 39.

- a. **Kecakapan**

Kecakapan berarti para pihak yang membuat kontrak haruslah orang-orang yang oleh hukum dinyatakan sebagai subjek hukum, pada dasarnya semua orang, menurut hukum, cakap untuk membuat kontrak. Yang tidak cakap adalah orang-orang yang ditentukan hukum, yaitu anak-anak, orang dewasa yang ditempatkan Di bawah pengawasan, dan orang sakit jiwa. Anak-anak adalah orang yang belum dewasa yang menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1974 tentang perkawinan belum berumur 18 tahun, apabila seseorang telah atau telah pernah kawin dianggap sudah dewasa, berarti cakap untuk membuat perjanjian.
- b. **Kesepakatan**

Kesepakatan adalah adanya rasa ikhlas, saling memberi dan menerima atau sukarela di antara pihak-pihak yang membuat perjanjian tersebut. Kesepakatan tidak ada apabila kontrak dibuat atas dasar paksaan, penipuan, atau kekhilafan.
- c. **Hal Tertentu**

Hal tertentu maksudnya objek yang diatur kontrak tersebut harus jelas, setidaknya-tidaknya dapat ditentukan. Jadi, tidak boleh samar-samar. Hal ini penting untuk memberikan jaminan atau kepastian kepada pihak-pihak dan mencegah timbulnya kontrak fiktif.
- d. **Sebab Yang Dibolehkan**

Maksudnya, isi kontrak tidak boleh bertentangan dengan perundang-undangan yang bersifat memaksa, ketertiban umum, dan atau kesusilaan. Misalnya, jual beli bayi adalah

tidak sah karenanya bertentangan dengan norma-norma tersebut.<sup>9</sup>

#### 4. Berakhirnya Perjanjian (Akad)

Menurut hukum Islam , akad berakhir karena sebab-sebab terpenuhinya tujuan akad, pemutusan akad, putus dengan sendirinya, kematian, dan tidak memperoleh izin dari pihak yang memiliki kewenangan dalam akad mauquf. Berikut penjelasan dari masing-masing yang dimaksud:

a. Terpenuhinya tujuan akad

Suatu akad berakhir apabila telah tercapai tujuannya. Dalam akad jual beli, akad dipandang telah berakhir apabila barang telah berpindah milik kepada pembeli dan harganya telah menjadi milik penjual.

b. Terjadinya pembatalan akad ( fasakh)

Pembatalan akad (fasakh) terjadi dapat disebabkan oleh adanya hal-hal yang tidak dibenarkan syara'. Seperti terdapat kerusakan dalam akad. misalnya jual beli barang yang tidak memenuhi kejelasan dan tertentu waktunya. Adanya kewajiban dalam akad yang tidak terpenuhi oleh pihak-pihak yang berakad. Berahirnya waktu akad.

c. Salah satu pihak yang berakad meninggal dunia

Kematian salah satu pihak yang mengadakan akad mengakibatkan berakhirnya akad. hal ini terutama yang menyangkut hak-hak perorangan dan bukan hak kebendaan. Kematian salah satu pihak menyangkut hak perorangan mengakibatkan berakhirnya akad seperti perwalian, perwakilan, dan sebagainya.

---

<sup>9</sup> Rina Antasari dan Fauziah, *Hukum Bisnis*, (Jatim: Setara Press 2018), hlm. 14-15.

d. Tidak ada izin dari yang berhak

Dalam hal akad mauquf (akad yang keabsahannya bergantung pada pihak lain), seperti akad bai' fudhuli dan akad anak yang belum dewasa, akad berakhir apabila tidak mendapat persetujuan dari yang berhak.<sup>10</sup>

## 5. Akibat Hukum Syarat Tidak Terpenuhi

Kesepakatan yang merupakan salah satu syarat subjektif dianggap tidak ada apabila perjanjian tersebut mengandung unsur paksaan, penipuan, atau kekeliruan. Apabila perjanjian yang dibuat mengandung salah satu unsur serta apabila yang membuat belum dewasa maka akibat hukum terhadap perjanjian tersebut adalah perjanjian dapat dimintai pembatalan. Dengan kata lain, perjanjian dapat dibatalkan dan menjadi tidak berlaku sejak saat dibatalkan dan menjadi tidak berlaku sejak saat dibatalkan. Lebih lanjut, apabila salah satu pihak menghendaki agar dibatalkan maka perjanjian itu tidak mengikat lagi. Namun, jika salah satu tidak meminta perjanjian tersebut dibatalkan maka perjanjian tersebut dianggap sah dan tetap dilaksanakan.

Sementara itu, apabila perjanjian tidak memuat syarat objektif karena tidak adanya objek perjanjian yang jelas atau perjanjian tersebut tidak dibenarkan oleh hukum, kesusilaan, dan ketertiban umum maka akibatnya perjanjian tersebut batal demi hukum. Dengan kata lain, sejak perjanjian itu lahir, perjanjian itu dianggap tidak pernah ada. Hal ini karena tidak ada pihak yang berhak menuntut suatu prestasi dari pihak lainnya.<sup>11</sup>

---

<sup>10</sup> Fathurrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian Dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm. 58.

<sup>11</sup> Arus Akbar Silondae dan Wirawan B. Ilyas, *Pokok-Pokok Hukum Bisnis*, (Jakarta Selatan: Salemba Empat 2011), hlm. 26.



## **B. Hak Milik**

### **1. Ketentuan Umum**

Ketentuan mengenai Hak Milik disebutkan dalam pasal 16 ayat (1) huruf a UUPA. Secara khusus diatur dalam pasal 20 hingga pasal 27 UUPA. Menurut pasal 50 ayat (1) UUPA, ketentuan lebih lanjut mengenai hak milik diatur dengan undang-undang. Undang-undang yang diperintahkan disini sampai sekarang belum terbentuk. Untuk itu diberlakukan pasal 56 UUPA, yaitu selama undang-undang tentang hak milik belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan hukum adat setempat dan peraturan-peraturan lainnya sepanjang tidak bertentangan dengan UUPA.<sup>12</sup>

### **2. Pengertian Hak Milik**

Pengertian dengan hak milik dapat pula diartikan hak yang dapat diwariskan secara turun-temurun secara terus-menerus dengan tidak harus memohon haknya kembali apabila terjadi perpindahan hak. Hak milik diartikan hak yang terkuat diantara sekian hak-hak yang ada, dalam pasal 570 KUHperdata, hak milik ini dirumuskan bahwa hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu, dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya, dan tidak mengganggu hak-hak orang lain, kesemuanya itu dengan tak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak demi kepentingan umum berdasar atas ketentuan undang-undang dan pembayaran ganti rugi.<sup>13</sup>

---

<sup>12</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria: kajian Komprehensif*, ( Jakarta : Kencana, 2012), hlm. 92.

<sup>13</sup> Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, ( Jakarta: Sinar Grafika, 2004), hlm.1.

Hak milik adalah hak yang paling penting utama jika dibandingkan dengan hak-hak kebendaan yang lain. Karena yang berhak itu dapat menikmatinya dengan sepenuhnya dan menguasainya dengan sebebaskan-bebasnya. Hak milik ini tidak dapat diganggu gugat

QS. Al-Baqarah (2) : 284

لِلَّهِ مَا فِي السَّمَاوَاتِ وَمَا فِي الْأَرْضِ ۗ وَإِنْ تُبْدُوا مَا فِي أَنْفُسِكُمْ أَوْ  
تُخْفُوهُ يُحَاسِبِكُمْ بِهِ اللَّهُ ۗ فَيَغْفِرُ لِمَنْ يَشَاءُ ۗ وَيُعَذِّبُ مَنْ يَشَاءُ ۗ  
وَاللَّهُ عَلَىٰ كُلِّ شَيْءٍ قَدِيرٌ

Artinya: “ Kepunyaan Allah-lah segala apa yang ada di langit dan apa yang ada di bumi. Dan jika kamu melahirkan apa yang ada di dalam hatimu atau kamu menyembunyikan, niscaya Allah akan membuat perhitungan dengan kamu tentang perbuatanmu itu, maka Allah mengampuni siapa yang dikehendaki-Nya dan menyikasa siapa yang dikehendaki-Nya, dan Allah Maha Kuasa atas segala sesuatu”.

Unsur-unsur konsep hak milik sebagai berikut :

1. Hak milik adalah hak yang paling utama, artinya menjadi dasar bagi segala hak kebendaan lainnya yang mungkin terjadi berikutnya. Tanpa hak milik tidak mungkin ada hak-hak lain.
2. Pemilik dapat menikmati sepenuhnya, artinya dapat memakai sepenuhnya, dapat memetik manfaat semaksimal mungkin, dan dapat memetik hasil sebanyak-banyaknya.
3. Pemilik dapat menguasai sebebaskan-bebasnya, artinya dapat melakukan perbuatan apa saja tanpa batas terhadap benda miliknya itu, misalnya, memelihara sebaik-baiknya, membebani dengan hak-hak kebendaan tertentu, memindahtangankan, mengubah bentuk, bahkan melenyapkan.

4. Hak milik tidak dapat diganggu gugat, baik oleh orang lain maupun oleh penguasa, kecuali dengan alasan, syarat-syarat, dan menuntut ketentuan undang-undang.
5. Tidak dapat diganggu gugat diartikan sejauh untuk memenuhi kebutuhan pemiliknya secara wajar dengan memerhatikan kepentingan orang lain (kepentingan umum). Penguasa dan penggunaan hak milik dibatasi oleh kepentingan orang lain. Bagaimanapun juga menurut sistem hukum Indonesia, hak milik mempunyai fungsi sosial.

### **3. Pembatasan Penggunaan Hak Milik**

Bersumber dari Pasal 570 KUHPerdara, dapat dipahami dan dikemukakan beberapa ketentuan pembatasan penggunaan hak milik berikut ini :

- a) Tidak bertentangan dengan undang-undang  
Penggunaan hak milik dibatasi oleh undang-undang, artinya harus tidak bertentangan dengan undang-undang dan peraturan umum yang berlaku.
- b) Tidak menimbulkan gangguan bagi orang lain  
Penggunaan hak milik tidak boleh menimbulkan gangguan bagi orang lain atau hak-hak orang lain. Kerugian akibat gangguan dapat digugat berdasar pada pasal 1365 KUHPerdara tentang perbuatan melawan hukum.
- c) Penyalahgunaan hak  
Penggunaan hak milik harus tidak disalahgunakan. Walaupun orang mempunyai hak milik, tidak berarti bahwa dia boleh berbuat semuanya, termasuk menyalahgunakan haknya itu. Penggunaan hak milik dibatasi oleh kepentingan orang lain, tidak boleh

merugikan hak orang lain. Penggunaan hak milik harus secara wajar.

d) Pencabutan hak untuk kepentingan umum

Apabila kepentingan umum menghendaki, hak milik dapat dicabut dari pemiliknya, misalnya, untuk membangun rumah sakit, jalan raya, atau gedung sekolah pemerintah. Akan tetapi, pencabutan hak itu harus dengan alasan prosedur, dan ganti kerugian yang layak menurut ketentuan undang-undang. Pemerintah tidak boleh berbuat semuanya saja mencabut hak orang walupun dengan alasan hak milik mempunyai fungsi sosial.<sup>14</sup>

#### 4. Subjek Hak Milik

Subjek hak milik menurut UUPA dan peraturan pelaksanaannya adalah :

1) Perseorangan

Hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik ( pasal 21 ayat (1) UUPA.

Ketentuan ini menentukan perseorangan yang hanya berkewarganegaraan Indonesia yang dapat memiliki tanah hak milik.

2) Badan-badan hukum

Pemerintah menetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syarat (pasal 21 ayat (2) UUPA). Badan-badan hukum yang dapat mempunyai tanah hak milik menurut pasal 1 peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963 tentang penunjukan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah, yaitu

---

<sup>14</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, ( Bandar Lampung: PT Citra Aditya Bakti 2010), hlm. 145-152.

bank-bank yang didirikan oleh negara (bank negara), koperasi pertanian, badan keagamaan, dan badan sosial.<sup>15</sup>

## 5. Ciri-ciri Hak Milik

Menurut Prof. Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, yang merupakan ciri-ciri dari hak milik adalah :

- 1.) Hak milik itu selalu merupakan hak induk terhadap hak-hak kebendaan yang lain. Adpaun hak-hak kebendaan yang lainnya yang bersifat terbatas itu berkedudukan sebagai hak anak terhadap hak milik.
- 2.) Hak milik itu ditinjau dari kuantitetnya merupakan hak yang selengkap-lengkapya.
- 3.) Hak milik itu tetap sifatnya.
- 4.) Hak milik itu mengandung inti dari semua hak kebendaan yang lain. Sedang hak kebendaan yang lain itu hanya merupakan bagian saja dari hak milik.

Menurut ketentuan pasal 574 KUH Per, tiap pemilik sesuatu benda, berhak menuntut kembali bendanya dari siapa saja yang menguasainya berdasarkan hak miliknya itu.

## 6. Cara Memperoleh Hak Milik

Menurut Pasal 584 KUHPer, hak eigendom dapat diperoleh dengan jalan :

- a) Pendahuluan.
- b) Ikutan.
- c) Lewat waktu.
- d) Pewarisan.
- e) Penyerahan.

---

<sup>15</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria: kajian Komprehensif*, ( Jakarta : Kencana, 2012), hlm.. 95.

Menurut Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, cara memperoleh hak milik di luar pasal 584 KUHPer yang diatur oleh undang-undang adalah :

- a) Penjadian benda.
- b) Penarikan buahnya.
- c) Persatuan benda.
- d) Pencabutan hak.
- e) Perampasan.
- f) Pencampuran harta.
- g) Pembubaran dari sebuah badan hukum.
- h) Abandonnement (cara yang kita jumpai dalam Hukum Perdata Laut pasal 663 KUHD)

#### **7. Memperoleh Hak Milik dengan Lewat Waktu**

Lewat waktu adalah salah satu cara untuk memperoleh hak milik atas suatu benda. Lewat waktu ini ada dua macam, yaitu :

- 1) Acquisitieve verjaring, yaitu lewat waktu sebagai alat untuk memperoleh hak-hak kebendaan (diantaranya Hak Milik).
- 2) Extinctieve verjaring, yaitu lewat waktu sebagai alat untuk dibebaskan dari suatu perutangan.

#### **8. Memperoleh Hak Milik dengan Penyerahan**

Menurut Hukum Perdata, yang dimaksud dengan penyerahan ialah penyerahan suatu benda oleh pemilik atau atas namanya kepada orang lain, sehingga orang lain ini memperoleh hak milik atas benda itu.

Adapun menurut Prof. Subekti, perkataan penyerahan mempunyai dua arti, yaitu :

- a) Perbuatan yang berupa penyerahan kekuasaan belaka.
- b) Perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak milik kepada orang lain.

Jadi dapat disimpulkan, bahwa hak milik atas suatu benda baru beralih kepada orang lain, apabila telah terjadi penyerahan bendanya. Tetapi, cara untuk melakukan penyerahan atas benda itu dapat dibedakan sesuai dengan sifat benda yang akan diserahkan.

Menurut Prof. Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, untuk sahnya penyerahan itu harus memenuhi syarat-syarat tertentu, yaitu :

- 1) Harus ada perjanjian yang zakelijk.
- 2) Harus ada alas hak.
- 3) Harus dilakukan oleh orang yang berwenang menguasai benda-benda tadi.
- 4) Harus ada penyerahan nyata.

Menurut sistem KUHPer, suatu pemindahan hak terdiri atsa dua macam, yaitu :

- 1) Perjanjian obligatoir ialah perjanjian yang bertujuan memindahkan hak, misalnya perjanjian jual beli, dan sebagainya.
- 2) Perjanjian zakelijk ialah perjanjian yang menyebabkan pindahnya hak-hak kebendaan, misalnya hak milik, dan bezit.

Jenis penyerahan bergantung pada benda yang akan diserahkan, yaitu benda bergerak berwujud, benda bergerak tidak berwujud, dan benda tidak bergerak.

- 1) Penyerahan benda bergerak berwujud
 

penyerahan benda bergerak berwujud diatur dalam pasal 612 KUHPerdata, yaitu dilakukan:

  - a. Dengan nyata dari tangan ke tangan;
  - b. Dengan penyerahan kunci gudang dimana benda disimpan;
  - c. Dengan traditio brevi manu jika benda itu sudah berada dalam penguasaan yang berhak menerima, misalnya, penyerahan hak milik kepada penyewa atau pemakai; dan
  - d. Dengan constitutum possessorium jika benda itu tetap berada dalam penguasaan pemilik semula, misalnya, dalam

perjanjian jual beli rumah, penjual selaku pemilik tetap menguasai rumah berdasar pada sewa-menyewa dengan pembeli.

2) Penyerahan benda bergerak tidak berwujud

Penyerahan benda bergerak tidak beerwujud diatur dalam pasal 613 KUHPerdara, yaitu dilakukan sebagai berikut:

- a. Piutang atas tunjuk dilakukan dengan nyata dari tangan ke tangan, misalnya surat cek.
- b. Piutang atas nama dilakukan dengan cessie, yaitu surat pernyataan memindahkan piutang disusul dengan penyerahan surat piutangnya, misalnya saham atas nam.
- c. Piutang atas pengganti dilakukan dengan endossemen dan penyerahan surat piutangnya, misalnya wesel dan aksep.

3) Penyerahan benda tidak bergerak

Penyerahan benda tidak bergerak diatur dalam Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria dan peraturan perlaksanaannya. Penyerahan benda tidak bergerak berupa tanah dari yang melekat di atas tanah dilakukan dengan akta autentik di muka pejabat pembuat akta tanah (PPAT).<sup>16</sup>

## 9. Hak Milik Bersama

Biasanya, sebuah benda hanya dimiliki oleh seorang pemilik tetapi ada kemungkinan lain, bahwa benda itu dapat dimiliki oleh dua orang atau lebih. Kalau benda itu dimiliki oleh lebih dari seorang, maka hak ini disebut dengan hak milik bersama atas sesuatu benda. Mengenai hak milik bersama ini menurut KUHPer dapat dibagi menjadi dua macam, yaitu:

- a) Hak Milik bersama yang bebas.

---

<sup>16</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, ( Bandar Lampung: PT Citra Aditya Bakti 2010), hlm. 156-158.



- b) Hal Milik bersama yang terikat.

#### **10. Hapusnya Hak Milik**

Pada dasarnya, seseorang dapat kehilangan hak miliknya apabila :

- a) Seseorang memperoleh hak milik itu melalui salah satu cara untuk memperoleh hak milik.
- b) Binasanya benda itu.
- c) Pemilik hak milik melepaskan benda itu.<sup>17</sup>

---

<sup>17</sup> Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia*, (Jakarta: Kencana 2015), hlm. 188-192.